



R È G L E M E N T D ' I N T E R V E N T I O N

Approuvé le mercredi 28 novembre 2018

Modifié le mercredi 19 juin 2019

Modifié le jeudi 27 mai 2021

Le présent règlement a pour objet de préciser les modalités pratiques d'application de certains principes énoncés dans le **PPI 2019-2023** approuvé par le Conseil d'administration de l'EPF d'Occitanie le 28 novembre 2018, contenus dans :

Chapitre 6 « Axes d'interventions »

Chapitre 7 « Modalités opérationnelles »

Chapitre 8 « Dispositifs d'accompagnement »

S O M M A I R E

PAGE
4

Chapitre 6 AXES D'INTERVENTION

1. Axe habitat
2. Axe attractivité économique
3. Axe prévention des risques naturels et préservation de l'environnement

PAGE
5

Chapitre 7 MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

1. Conventions
2. Conseil et expertise
3. Gestion du patrimoine
4. Travaux préalables à l'aménagement
5. Cession

PAGE
14

Chapitre 8 DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT

1. Fonds SRU
2. Fonds de compensation de la surcharge foncière

AXES D'INTERVENTION

1. Axe Habitat

Mise en œuvre de la possibilité de dérogation au seuil de 25% de logements locatifs sociaux dans le cadre du conventionnement.



RAPPEL DU PRINCIPE GÉNÉRAL

Dans le cadre de ses interventions sur l'axe habitat, l'EPF fixe dans les conventions la réalisation d'un minimum de 25% de logements locatifs sociaux exigée.

DÉROGATION PRÉVUE AU PPI

À titre dérogatoire, ce seuil de 25% pourra être ajusté à la baisse :

- dans des marchés locaux où le besoin de logements locatifs sociaux est moindre ;
- dans des secteurs opérationnels où l'objectif de mixité sociale conduit à privilégier d'autres types de logements, comme les secteurs d'habitat dégradé en centres anciens, les QPV.

MODALITÉS D'APPLICATION DE LA DÉROGATION

La dérogation est soumise à la décision du bureau de l'EPF.

CRITÈRES D'APPRÉCIATION

Afin d'apprécier la demande, le cocontractant devra démontrer la nécessité de déroger au principe général.

Les éléments entrant dans l'analyse de la dérogation seront notamment :

- les orientations que le Scot, le PLH ou le PLUI donnent en matière de seuil minimal de production de logements sociaux ;
- la classification de la collectivité en matière de tension du LLS (source DREAL) ;
- le classement en Quartier Prioritaires de la Ville (QPV) ;
- la nature du programme envisagé sur le périmètre opérationnel (accession sociale, logements seniors, logements pour publics spécifiques tels les saisonniers touristiques...) ;
- la taille de l'opération considérée ;
- les études de qualification du marché.

COMMUNES CONCERNÉES

Seules les communes carencées sont exclues du champ de cette dérogation.

2. Axe Attractivité économique

Pas de règles spécifiques au regard des principes inscrits dans le PPI.

3. Axe Prévention des risques naturels et préservation de l'environnement

Pas de règles spécifiques au regard des principes inscrits dans le PPI.

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

1. Conventions

PROLONGATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE DANS LA LIMITE DE 8 ANS



RAPPEL DU PPI

D'une durée maximale de 8 ans, la convention opérationnelle ne peut être renouvelée.

Si les circonstances opérationnelles et réglementaires le justifient, l'EPF peut, à la demande expresse de son partenaire public, proroger la durée de la convention opérationnelle, lorsque celle-ci était inférieure à 8 ans, sans que la durée globale de celle-ci ne puisse excéder une durée de 8 ans.

Au vu des motifs exposés lors de la demande de prorogation, l'EPF se réserve le droit de conditionner la prorogation de la convention par une majoration du prix d'acquisition initial.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DE LA PROROGATION

Cette demande devra être soumise à l'approbation du bureau et faire l'objet d'une modification de la convention par voie d'avenant.

CRITÈRES JUSTIFIANT LA DEMANDE DE PROROGATION

Le bureau étudiera la demande de prorogation afin de déterminer si cette demande est due à des faits extérieurs à la volonté du cocontractant ou bien inhérents à l'action du cocontractant :

- évolution du contexte réglementaire ;
- difficultés liées à la mise en œuvre opérationnelle : fouilles archéologiques, étude quatre saisons... ;
- difficultés liées à des contentieux ;
- difficultés à trouver un opérateur.

Le bureau se prononce sur le fait d'accorder ou non une prorogation et valide la durée de la prorogation.

APPLICATION D'UNE MAJORATION

Le bureau peut décider d'appliquer un taux de majoration du prix d'acquisition initial des biens s'il estime que les motifs invoqués pour la demande de prorogation sont du fait du cocontractant. Le prix d'acquisition initial des biens peut être majoré jusqu'à 4% la première année de prolongation et jusqu'à 7% pour chaque année supplémentaire au-delà de la première année.

MODALITÉS DE SUIVI DES CONVENTIONS



RAPPEL DU PPI

Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPF et plus particulièrement les délégations qui seront accordées à l'EPF pour mener toute action foncière.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DU SUIVI DES CONVENTIONS

Un comité de pilotage est prévu par la convention et se réunit au moins une fois par an. Le cocontractant peut solliciter une périodicité différente si les circonstances l'exigent. Cette demande doit être formalisée auprès de l'EPF par courrier.

RÉSILIATION DE LA CONVENTION PAR L'EPF



RAPPEL DU PPI

La résiliation de la convention peut être prononcée sur décision de l'EPF en cas de non-respect par le cocontractant de ses engagements ou de dévoiement de l'objet prévu dans la convention après mise en demeure infructueuse.

OBLIGATIONS DU COCONTRACTANT

Le cocontractant sera tenu de procéder au rachat de l'ensemble des biens acquis par l'EPF, et au paiement du prix correspondant dans un délai maximum défini par l'EPF et qui ne pourra excéder 6 mois à compter de la décision de résiliation.

APPLICATION DE PÉNALITÉS

Le prix de revient peut être assorti de pénalités dont les modalités de calcul et d'application sont définies par le conseil d'administration.

BÉNÉFICIAIRES DE LA CESSION

La cession a lieu au profit :

- **soit du cocontractant** avec une majoration du prix d'acquisition initial au taux annuel de 5% à compter des dates de comptabilisation des dépenses d'acquisition des biens ;
- **soit d'un bailleur social** ou tout autre opérateur économique au prix de revient ou à l'estimation de la Direction de l'immobilier de l'État sans que cette dernière ne soit inférieure au prix de revient.

2. Conseil et expertise

COFINANCEMENT DES VOLETS FONCIERS DES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PROGRAMMATION



RAPPEL DU PPI

À la demande de la collectivité, l'EPF peut cofinancer des volets fonciers des documents d'urbanisme et de programmation (PLU-I, PLH, SCOT et schémas de développement économique) dans le cadre de partenariats.

MODALITÉS PRÉALABLES

Au préalable, un protocole de territoire doit être signé entre l'EPF et l'EPCI compétent en matière d'habitat ou de développement économique dans lequel figure les modalités d'engagements respectives.

MODALITÉS DE COFINANCEMENT

Ces études sont cofinancées par l'EPF à hauteur de 50% maximum de leur montant dans la limite des crédits disponibles tels que votés par le conseil d'administration.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Quel que soit l'objet de l'étude, l'octroi d'un cofinancement et la détermination de son montant font l'objet d'une décision de la direction générale de l'EPF.

COFINANCEMENT DES ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES ET OPÉRATIONNELLES



RAPPEL DU PPI

À la demande de la collectivité, l'EPF peut cofinancer des études pré-opérationnelles et opérationnelles.

MODALITÉS PRÉALABLES

Au préalable une convention foncière ou un protocole de territoire doit être signé avec la collectivité compétente.

MODALITÉS DE FINANCEMENT

Ces études sont cofinancées par l'EPF à hauteur de 50% maximum de leur montant dans la limite des crédits disponibles tels que votés par le conseil d'administration.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Quel que soit l'objet de l'étude, l'octroi d'un cofinancement et la détermination de son montant font l'objet d'une décision de la direction générale de l'EPF.

3. Gestion du patrimoine

REMISE EN GESTION ET GARDE DU BIEN ACQUIS



RAPPEL DU PPI

Par principe, l'EPF procède au transfert de garde et de gestion au cocontractant des biens qu'il acquiert.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Dans le cas courant du transfert de gestion et de garde, l'EPF peut mettre à disposition de la collectivité, à titre gratuit, les biens acquis libres en pleine jouissance ou occupés en vue d'en assurer la gestion et la garde.

À ce titre, la collectivité devient responsable des accidents et des dommages que le bien placé sous sa garde pourrait causer directement ou indirectement à des tiers y compris aux occupants. Elle prendra également en charge toutes réclamations éventuelles émanant de tiers en cas de sinistre lié à ce bien.

La collectivité peut demander à l'EPF de reprendre la gestion des biens si une intervention importante sur les biens était nécessaire et de la compétence de l'EPF. La reprise en gestion des biens est soumise à l'accord de l'EPF et le coût des travaux réalisés s'impute sur la convention.

GESTION EN PROPRE PAR L'EPF



RAPPEL DU PPI

Sur demande de la collectivité, l'EPF peut analyser au cas par cas la possibilité de garder la gestion du bien.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

La demande de gestion des biens par l'EPF est soumise à l'accord préalable de la direction générale de l'EPF et le coût des travaux réalisés s'impute sur la convention.

ACQUISITION DE BIENS OCCUPÉS

De manière générale, l'EPF d'Occitanie conditionne l'acquisition des biens bâtis à la libération de ceux-ci de toute occupation par mesure de sécurité et eu égard au respect du code de la construction et de l'habitation. Ce dernier prévoit que « le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent, répondant à des critères de surface et de confort minimum, et ne portant pas atteinte à la sécurité ou à la santé du locataire. Le bailleur doit aussi assurer au locataire la jouissance paisible du logement loué ».

À titre exceptionnel et afin de répondre à la demande de la collectivité, l'EPF pourrait se rendre propriétaire de biens occupés et notamment de logements à la condition que ceux-ci répondent aux normes de la décence en vigueur [au titre des articles 2 à 4 du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain] et ce, pendant toute la durée du portage.

Si ce n'est pas le cas, l'EPF s'autorise à conduire les travaux nécessaires afin de rendre les logements décents dès l'acquisition effectuée, le coût des travaux se répercutant in fine sur le prix de revient. Dans les cas où la mise en œuvre de ces travaux nécessite le relogement temporaire des occupants, la collectivité doit alors tout mettre en œuvre pour répondre à ce besoin. Une fois les travaux réalisés, les logements peuvent être remis en gestion à la collectivité selon le principe du transfert de gestion et de garde.

LA GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE



RAPPEL DU PPI

Au cas par cas, les biens pourront faire l'objet d'une valorisation pendant la durée de portage.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

La gestion dynamique du patrimoine vise à développer une stratégie de valorisation de ses biens au service des projets et des politiques qu'elle conduit. Cette démarche vertueuse permet d'optimiser la gestion de ses biens, de les conserver en état et de prévenir les risques d'occupation illicite ou de dégradation sur le temps du portage. C'est également un moyen pour soutenir des initiatives et des actions de développement du territoire.

L'EPF peut accompagner les collectivités pour mettre en place une gestion dynamique du patrimoine dans le cadre de la convention foncière. Cette assistance vise à définir des actions de valorisation économique (rendement locatif) ou sociale des biens bâtis/non bâtis, sur l'ensemble de la période de portage et pour la part de son patrimoine valorisable au titre du projet d'aménagement.

Les différentes actions à conduire s'appuient sur les partenariats existants en particulier avec la SAFER pour les réserves foncières sur des terres agricoles en périphérie urbaine mais aussi avec le tissu associatif local et l'économie sociale et solidaire (AIVS...).

MODALITÉS DE REMISE EN GESTION DES BIENS



RAPPEL PPI

Le principe du transfert de gestion et de garde est retranscrit dans les conventions foncières et fait l'objet d'une annexe particulière définissant les engagements respectifs.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Au moment du transfert effectif (acte de vente ou transfert de jouissance), un procès-verbal de remise en gestion est co-signé entre la collectivité et l'EPF et précise notamment l'état des lieux du bien (bâti ou non) au moment du transfert de garde.

4. Travaux préalables à l'aménagement

PRISE EN CHARGE DES TRAVAUX PRÉALABLES À L'AMÉNAGEMENT



RAPPEL DU PPI

L'EPF assure, sur demande de la collectivité, la maîtrise d'ouvrage de travaux préparant le changement d'usage sur tout ou partie du foncier dont il est propriétaire.

TYPE DE TRAVAUX :

- **dépollution des sols ;**
- **curage de bâtiments ;**
- **désamiantage de bâtiments ;**
- **démolition de bâtiments et le traitement des déchets ;**
- **pré verdissement ;**
- **re naturation.**

MODALITÉS DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Le coût des études, travaux et des prestations intellectuelles nécessaires entrepris par l'EPF sont imputés sur le prix de revient dans le cadre de la convention signée.

5. Cession

PRÉCISION SUR LES CONDITIONS GÉNÉRALES DE CESSION



RAPPEL DU PPI

Les biens sont cédés au cocontractant ou à tout opérateur économique désigné par ce dernier suivant les règles concurrentielles en vigueur.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

La cession des biens dont l'EPF a assuré le portage est opérée sur la base d'un cahier des charges :

- **sans mise en concurrence** dès lors que les biens sont cédés au cocontractant ou l'opérateur économique qu'il aura désigné dans le respect des règles en vigueur ;
- **avec mise en concurrence** suivant les procédures en vigueur, dès lors les biens ne peuvent faire l'objet d'une cession directe à la collectivité ou son opérateur économique.

L'acquéreur, s'engage à prendre les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, à jouir des servitudes actives et à supporter celles passives et à prévoir les fonds nécessaires pour procéder à l'achat des biens au moment de la cession soit par acte notarié soit par acte administratif aux frais de l'acquéreur.

CESSION AU PRIX DE L'AVIS DE LA DIRECTION DE L'IMMOBILIER DE L'ÉTAT



RAPPEL DU PPI

Lorsque la cession se fait au profit du cocontractant ou de l'opérateur économique qu'il a désigné, les biens sont cédés au prix de revient tel que défini par la convention foncière.

PRÉCISION SUR LA CESSION AU PRIX DE L'AVIS DE LA DIRECTION DE L'IMMOBILIER DE L'ÉTAT

Lorsque la cession est réalisée au profit d'un opérateur autre que ceux précités, elle est opérée par l'EPF au prix du marché tel qu'évalué par la Direction de l'Immobilier de l'État. Si cette estimation est inférieure aux dépenses réelles de l'EPF, la cession a lieu au prix de revient tel que défini par la convention foncière.

PRÉCISIONS SUR LES ANNUITÉS D'ACTUALISATION



RAPPEL DU PPI

Le prix de revient est composé d'annuités d'actualisation.

PRÉCISION SUR LES MODALITÉS DE CALCUL

Base de l'indice : le prix de revient est actualisé en tenant compte de l'érosion monétaire, c'est-à-dire au taux des moyennes annuelles des variations des indices des prix à la consommation publié par l'INSEE (application du dernier indice publié à la date de l'actualisation).

Note de lecture : ¹Un opérateur économique est défini par l'ordonnance du 23 juillet 2015 (art. 13) comme « toute personne physique ou morale, publique ou privée, ou tout groupement de personnes doté ou non de la personnalité morale, qui offre sur le marché la réalisation de travaux ou d'ouvrages, la fourniture de produits ou la prestation de services. »

MODALITÉS D'APPLICATION

Le montant des dépenses est décompté par année.

La première actualisation est appliquée le 1er janvier de la quatrième année qui suit la date du paiement des dépenses par l'EPF.

EXONÉRATION

Le prix de revient ne fait l'objet d'aucune actualisation dès lors que les biens cédés constituent l'assiette foncière d'une opération éligible au dispositif de minoration foncière.

PRÉCISION SUR LE PAIEMENT DU PRIX



RAPPEL DU PPI

Cession à la personne publique cocontractante ou tout opérateur économique soumis à la comptabilité publique : le paiement du prix est opéré au profit de l'EPF par la personne publique ou l'opérateur désigné dès réception du certificat du notaire.

Cession à tout opérateur économique non soumis à la comptabilité publique : le paiement est opéré à la date de signature de l'acte de vente.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DE LA CESSION À LA PERSONNE PUBLIQUE COCONTRACTANTE OU TOUT OPÉRATEUR ÉCONOMIQUE SOUMIS À LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

Le paiement du prix est opéré au profit de l'EPF sous 4 semaines au plus après réception par la personne publique ou l'opérateur désigné du certificat du notaire par lequel il « s'engage à prendre à sa charge les sommes qui après paiement au vendeur du prix de l'acquisition, s'avèreraient être dues, à la suite de l'inscription au fichier immobilier à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire et par lequel il atteste sous sa responsabilité qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou promesse de vente antérieure.

Le certificat peut être intégré au sein de l'acte notarié. »

DÉROGATION

À titre exceptionnel et dérogatoire, dans le cadre de cession au profit de la personne publique cocontractante ou de son aménageur public ou assimilé, l'EPF peut accorder un différé de paiement ou un paiement échelonné, sans que le délai global de paiement ne puisse excéder un délai de deux ans courant à compter de la date d'échéance de la convention.

Les demandes de cessions avec paiement dérogatoire sont adressées à l'EPF au minimum un an avant l'échéance de la convention.

Au regard notamment de la complexité et de l'ampleur du projet, du potentiel fiscal de la collectivité et de l'activité du marché foncier et immobilier sur le secteur, un paiement échelonné ou différé pourra être autorisé par voie d'avenant à la convention :

- **sur délibération du bureau**, dès lors que le paiement (en cas de paiement différé) ou dernier paiement (en cas de paiement échelonné) intervient au plus tard l'année d'échéance de la convention ;
- **après délibération du conseil d'administration** dès lors que le paiement ou dernier paiement, intervient postérieurement à l'année d'échéance de la convention.

GARANTIES DEMANDÉES PAR L'EPF LORS DES CESSIIONS ET SUIVI DES OPÉRATIONS



RAPPEL DU PPI

Afin de s'assurer de la réalisation effective et conforme du projet par l'acquéreur, des garanties minimales sont exigées et précisées dans tout avant-contrat de vente et dans l'acte de vente lui-même, lequel doit être signé avant le terme de la convention. En cas de non-respect de ses obligations par l'acquéreur, dans un délai défini dans l'acte de vente, une pénalité pourra être appliquée en fonction de l'objet de la convention.

MISE EN ŒUVRE DES GARANTIES DEMANDÉES PAR L'EPF

L'EPF définit les garanties minimales exigées préalablement à toute cession afin de s'assurer de la réalisation effective et conforme par l'acquéreur du projet pour lequel l'EPF a assuré le portage foncier. Ainsi, préalablement à chaque cession, l'EPF définira au regard des caractéristiques du projet et du statut de l'acquéreur les conditions à réaliser préalablement à la réitération de la vente.

Après cession, le porteur du projet rendra régulièrement compte à l'EPF de l'état d'avancement de l'opération et de la réalisation des objectifs assignés lors de la vente des biens dont l'EPF a assuré le portage.

APPLICATION DES PÉNALITÉS

En cas de non-respect de ses obligations par l'acquéreur, dans un délai défini dans l'acte de vente, une pénalité pourra être appliquée en fonction de l'objet de la convention et sur simple constat de la défaillance par l'EPF :

- **en cas de non-respect du nombre de logements à produire:** il pourra être appliqué une pénalité pouvant aller jusqu'à 10 000€ HT par logement manquant ;
- **en cas de dévoiement de l'objet de la convention :** il pourra être appliqué une pénalité pouvant aller jusqu'à 10% du prix de revient, et l'acquéreur défaillant tenu au remboursement de la minoration attribuée.

La revente des biens par l'acquéreur au cours du délai précité n'a pas pour effet d'anéantir l'obligation de réalisation conforme du projet, laquelle obligation devra être transférée par dispositions expressees fixées dans l'acte de vente sur le nouvel acquéreur.

À défaut, l'acquéreur originaire sera tenu à l'égard de l'EPF du paiement des pénalités exigibles. Par ailleurs, si une plus-value est réalisée lors de la revente des biens dont l'EPF a assuré le portage, 50% du montant de celle-ci devra être reversé à l'EPF et sera affecté au dispositif de minoration foncière.

DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT

1. Fonds SRU

FINALITÉ ET GRANDES CARACTÉRISTIQUES

Le dispositif de minoration foncière a pour finalité d'encourager et de faciliter la production de logements locatifs sociaux (LLS) en PLUS et PLAI **uniquement dans les communes SRU (déficitaires ou carencées)** grâce à une minoration du prix de revient des biens, bâtis ou non bâtis, acquis et portés par l'EPF pour le compte des personnes publiques.

Il s'applique aux biens, bâtis ou non bâtis, acquis dans le cadre d'une convention foncière signées avec l'EPF, puis cédés directement soit à un bailleur social soit à la collectivité ou son opérateur (aménageur, promoteur,...) pour réaliser une opération de logement ou d'aménagement avec un taux de LLS conforme à celui figurant dans la convention foncière, les LLS devant être financés par des PLAI et des PLUS.

L'instruction des dossiers se fait au sein d'un comité technique regroupant à minima les financeurs du dispositif et les délégataires à la pierre. Le versement des aides financières accordées aux bailleurs sociaux ou aux collectivités se fait selon des modalités propres à chacun des financeurs.

Le fond de minoration est alimenté à la fois par :

- **le montant des prélèvements SRU** tel qu'évoqué précédemment ;
- **le montant des pénalités** pouvant être versé à l'EPF lors de cessions à des opérateurs ou des collectivités n'ayant pas respecté leurs engagements ;
- **les sommes excédentaires** perçues par l'EPF lors de cessions à des promoteurs privés découlant de la différence entre le prix de cession et le prix de revient tel que défini dans les conventions foncières.

Le montant de la minoration s'applique au moment de la cession du bien au bailleur social, à l'opérateur ou à la collectivité dès lors que l'EPF dispose des éléments nécessaires à son calcul. La part incombant à l'EPF sera alors déduite du prix de revient tel que défini dans la convention foncière.

Si le bailleur social, l'opérateur ou la collectivité sont dans l'impossibilité de fournir ces éléments à l'EPF, la cession se fera au prix de revient tel que défini dans la convention foncière.

Communes éligibles

Communes SRU (déficitaires ou carencées)

ARCHITECTURE

Le dispositif de minoration foncière comporte deux volets :

- **un premier volet** porte sur la minoration du prix de revient par la prise en charge d'une partie ou de la totalité de la surcharge foncière² de l'opération de logements locatifs sociaux en construction neuve et par un calcul basé sur la surface utile en acquisition-amélioration ;
- **un second volet** additionnel correspond à une prime au logement produit.

MODES DE CALCUL

Le calcul de la minoration foncière s'applique uniquement sur l'assiette foncière des opérations de logements locatifs sociaux financés par des PLAI et des PLUS.

La possibilité de minorer n'intervient **que lorsqu'un déficit d'opération est avéré après mobilisation des aides des partenaires compétents. L'EPF intervient en dernier ressort et uniquement sur les bases de la charge foncière.**

De même, les modalités de calcul de la minoration foncière **reposent toujours sur les caractéristiques techniques du projet : surface utile de l'opération et nombre de logements.**

En construction neuve

Volet 1 : le montant de la minoration est plafonné à 100% de la surcharge foncière :

Volet 2 : la décote est calculée à partir du nombre de LLS réalisés selon le barème suivant :

- **3 000 € / LLS, décote plafonnée à 20% du prix de revient.**

Les volets 1 et 2 sont cumulables dans la limite de 80% du prix de revient.

En Acquisition/Amélioration

Volet 1 : le montant de la minoration peut aller jusqu'à 400€/m² de SU, plafonnée à 50% du prix de revient.

Dérogation pour les opérations complexes : jusqu'à 600€/m² avec une minoration plafonnée à 80% du prix de revient.

Volet 2 : la décote est calculée à partir du nombre de LLS réalisés selon le barème suivant :

- **3 000 € / LLS, décote plafonnée à 20% du prix de revient.**

Les volets 1 et 2 sont cumulables dans la limite de 80% du prix de revient.

²**Note de lecture :** Surcharge foncière : Différence entre la charge foncière de l'opération et la charge foncière de référence telle que fixée par arrêté du 5 mai 2005 dans la réglementation HLM.

Charge foncière de l'opération : Ensemble des dépenses constituant le prix de revient de l'opération tel que défini par l'EPF dans les conventions signées avec les collectivités.

L'opération complexe est une opération qui comprend notamment mais de manière non cumulative, des travaux lourds de rénovation (supérieurs à 1 200€/m²HT), des surfaces commerciales ou de l'activité.

2. Fonds de compensation de la surcharge foncière

GRANDES ORIENTATIONS ET PÉRIMÈTRE D'APPLICATION

Le dispositif de compensation foncière a pour finalité d'encourager et de faciliter la sortie d'opérations complexes comprenant du logement social, déséquilibrées sur le plan économique et respectueuses des grandes politiques d'aménagement grâce à une minoration du prix de revient des biens, bâtis ou non bâtis, acquis et portés par l'EPF pour le compte des personnes publiques.

Ce dispositif :

- **s'applique aux biens, bâtis ou non bâtis**, cédés directement soit à un bailleur social, soit à la collectivité ou son opérateur (aménageur promoteur) ;
- **n'est pas cumulable avec le dispositif de minoration foncière** s'appliquant en communes SRU (fonds SRU) ;
- **prévoit une incitation particulière aux opérations d'acquisition/amélioration.** Celles-ci sont en effet les opérations les plus difficiles à produire en centre-ancien, puisque, outre l'acquisition initiale, elles impliquent souvent la restructuration complète d'immeubles vétustes, avec des coûts de travaux comparables ou supérieurs à la construction neuve ;
- **concerne tous les biens acquis par l'EPF**, dans le cadre de conventions foncières, devant à terme recevoir un programme de logement social ou un programme mixte d'aménagement tels que définis ci-après. Il s'agit :
 - du logement locatif social financés en PLUS et PLAI
 - des PLS :
 - **spécifiques** : étudiants, structures d'hébergement personnes âgées ou handicapées)
 - **familiaux** : dispositif applicable uniquement dans les ORT ou les QPV centre ancien
 - de la production de logements en PSLA, BRS, accession sociale HLM, VIR Anah: dispositif applicable uniquement en périmètres prioritaires ORT, QPV centre-ancien et en OPAH-RU
 - des opérations d'investissement locatif produites dans le parc ancien dans le cadre des dispositifs Denormandie ou Malraux, ou soutenues par l'Anah dans le cadre de son régime de conventionnement avec travaux dans des périmètres d'ORT, d'OPAH, du PNRQAD ou du NPNRU en centre-ancien
 - des opérations d'aménagement d'ensemble avec un programme mixte pouvant comprendre : logements sociaux éligibles à la décote cités précédemment, autres types de logements, équipements publics, surfaces commerciales, activités économiques, trame verte et bleue, etc.

Communes éligibles : Communes de l'ensemble du périmètre d'intervention de l'établissement.

Note de lecture : Surcharge foncière : Différence entre la charge foncière de l'opération et la charge foncière de référence telle que fixée par arrêté du 5 mai 2005 dans la réglementation HLM. Charge foncière de l'opération : Ensemble des dépenses constituant le prix de revient de l'opération tel que défini par l'EPF dans les conventions signées avec les collectivités. L'opération complexe est une opération qui comprend notamment des travaux de proto-aménagement importants (démolition, curetage, sécurisation...) des surfaces commerciales ou de l'activité, des sujétions techniques facteurs de surcoût.

ARCHITECTURE

hors opérations d'aménagement d'ensemble

Il comporte :

- **un premier volet** qui porte sur la minoration du prix de revient par la prise en charge d'une partie ou de la totalité de la surcharge foncière de l'opération de logements sociaux en construction neuve et par un calcul basé sur la surface utile en acquisition/amélioration ;
- **un second volet additionnel** qui correspond à une prime au logement produit.

MODALITÉS DE CALCUL

1/ En construction neuve

Logements en PLUS-PLAI

Volet 1 : La minoration peut s'appliquer jusqu'à 100% de la surcharge foncière plafonnée à 50% du prix de revient.

Dérogation pour les opérations complexes : le montant de la minoration est uniquement plafonné à 100% de la surcharge foncière.

Volet 2 : la décote est calculée à partir du nombre de LLS réalisés selon le barème suivant :

- 3 000 € / LLS, décote plafonnée à 20% du prix de revient.

Les volets 1 et 2 sont cumulables dans la limite de 80% du prix de revient.

Les logements en PLS

Le calcul de la minoration est assis sur la surface utile (SU) de l'opération.

Volet 1 : minoration plafonnée à 100% de la surcharge foncière et plafonnée à 50% du prix de revient. Dérogation pour les opérations complexes : minoration plafonnée uniquement à 100% de la surcharge foncière.

Volet 2 : néant.

Note de lecture : ⁴ L'opération complexe est une opération qui comprend notamment des travaux de proto-aménagement importants (démolition, curetage, sécurisation,...), des surfaces commerciales ou de l'activité, des sujétions techniques facteurs de surcoûts.

⁵ L'opération complexe est une opération qui comprend notamment mais de manière non cumulative, des travaux lourds de rénovation (supérieurs à 1 200€/m²HT), des surfaces commerciales ou de l'activité.

2/ En acquisition - amélioration

Le calcul de la minoration est assis sur la surface utile (SU) de l'opération.

Logements en PLUS-PLAI

Volet 1 : le plafond de minoration est fixé à 400€/m² de SU dans la limite de 50% du prix de revient.

Dérogation pour les opérations complexes : le plafond de minoration est fixé à 600€/m² avec une minoration plafonnée à 80% du prix de revient

Volet 2 : la décote est calculée à partir du nombre de LLS réalisés selon le barème suivant :

- 3 000 € / LLS, décote plafonnée à 20% du prix de cession.

Les volets 1 et 2 sont cumulables dans la limite de 80% du prix de cession.

Les logements en PLS

Volet 1 : le plafond de minoration est fixé à 400€/m² de surface utile plafonnée à 50% du prix de revient.

Dérogation pour les opérations complexes : le plafond de minoration est fixé à 600€/m² avec une minoration plafonnée à 80% du prix de revient.

Volet 2 : néant

Les opérations d'accession sociale à la propriété

Il s'agit de la production de logements en PSLA, BRS, accession sociale HLM, VIR Anah: dispositif applicable en périmètre prioritaires ORT, en QPV centre-ancien et en OPAH-RU

Volet 1 : le plafond de minoration est fixé à 400€/m² de SU dans la limite de 80% du prix de revient.

Volet 2 : néant

Les opérations d'investissement dans l'ancien

Volet 1 : le plafond de minoration est fixé à 400€/m² de surface utile dans la limite de 50% du prix de revient.

Volet 2 : néant

3/ Cas des opérations d'aménagement et de recyclage urbain

Ce dispositif répond à deux objectifs :

- Favoriser la production de logements sociaux
- Favoriser le recyclage urbain

Principe d'éligibilité :

Sont éligibles à une minoration foncière aménagement les projets :

- Relevant des convention foncières d'axe 1 et qui sont conformes à l'objet de cette convention
- Qui prévoient la production d'une part de logements sociaux
- Qui démontrent un bilan économique déficitaire
- Qui impliquent une cession par l'EPF à un aménageur public ou privé en charge d'un projet d'intérêt public (désigné par la collectivité selon les règles concurrentielles en vigueur) ou à défaut à une collectivité.

Plafonnement :

La minoration, qui ne peut excéder le déficit de l'opération, est plafonnée :

- À 80 % du prix de revient de l'EPF
- Et à 50 % du déficit total de l'opération avant participation d'équilibre de la collectivité garantie de rachat.

CONTRÔLE ET VÉRIFICATION

1 - Le montant de la minoration s'applique au moment de la cession du bien soit au bailleur social soit à la collectivité, soit au promoteur dès lors que l'EPF dispose des éléments nécessaires à son calcul. Le montant de la minoration sera alors déduit du prix de revient tel que défini dans la convention foncière.

2 - Si le bailleur social, la collectivité ou le promoteur sont dans l'impossibilité de fournir ces éléments à l'EPF, la cession se fera au prix de revient tel que défini dans la convention foncière.

3 - Les éléments fournis par le bailleur social, la collectivité ou le promoteur devront notamment comporter le programme de l'opération, la décomposition du prix de revient, le plan de financement détaillé et les paramètres d'exploitation de l'opération.

CONDITIONS DE DÉCLENCHEMENT

- Ce dispositif ne s'applique qu'aux opérations qui répondront aux orientations et objectifs inscrits dans les documents de référence (PLH, PLU, PLUI-H, PDH...).
- Ce dispositif n'a pas vocation à venir combler les déficits des opérations qui iraient à l'encontre d'une politique de développement durable impliquant une gestion économe du foncier. Pour cette raison, il ne s'appliquera qu'aux opérations dont la constructibilité aura été optimisée.

FONDS DE COMPENSATION DE LA SURCHARGE FONCIERE

	Assiette du calcul	Territoire	Volet 1	Dérogation opération complexe (OC*)	Volet 2	Règle de calcul
CONSTRUCTION NEUVE						
PLAI/PLUS	surface utile de l'opération	toute commune	50% du prix de revient plafond 100% surcharge foncière	plafond 100% surcharge foncière	3000€/logement plafond 20% du prix de revient	volets 1 et 2 cumulables plafond 80% du prix de revient
PLS SPÉCIFIQUE		toute commune	50% du prix de revient plafond 100% surcharge foncière	plafond 100% surcharge foncière		
PLS FAMILIAL		ORT ou QPV centre-ancien	50% du prix de revient plafond 100% surcharge foncière	plafond 100% surcharge foncière		
ACCESSION SOCIALE		périmètres prioritaires ORT/ QPV centre-ancien/ OPAH-RU	400€/m ² de SU plafond 80% du prix de revient			
INVESTISSEMENT LOCATIF						
OPERATION D'AMÉNAGEMENT	part du foncier support de logements éligibles à la décote	toute commune	application des règles propres à chaque type de logement			
ACQUISITION-AMELIORATION						
PLAI/PLUS	surface utile de l'opération	toute commune	jusqu'à 400€/m ² de SU plafond 50% du prix de revient	jusqu'à 600€/m ² de SU plafond 80% du prix de revient	3000€/logement plafond 20% du prix de revient	volets 1 et 2 cumulables plafond 80% du prix de revient
PLS SPÉCIFIQUE		toute commune	jusqu'à 400€/m ² de SU plafond 50% du prix de revient	jusqu'à 600€/m ² de SU plafond 80% du prix de revient		
PLS FAMILIAL		ORT ou QPV centre-ancien	jusqu'à 400€/m ² de SU plafond 50% du prix de revient	jusqu'à 600€/m ² de SU plafond 80% du prix de revient		
ACCESSION SOCIALE		périmètres prioritaires ORT/QPV centre-ancien/ OPAH-RU	400€/m ² de SU plafond 80% du prix de revient			
INVESTISSEMENT LOCATIF		dispositifs Denormandie ou Malraux dans parc ancien: ORT Exclusivement	400€/m ² SU plafond 50% du prix de revient			
OPERATION D'AMÉNAGEMENT	part du foncier support de logements éligibles à la décote	toute commune	application des règles propres à chaque type de logement			

Ce dispositif repose sur l'examen des caractéristiques programmatiques, techniques, économiques définitives des opérations. Aucune minoration ne peut être octroyée si l'ensemble de ces éléments n'a pas été arrêté au préalable par le maître d'ouvrage. Le bénéficiaire de la minoration s'engage sur les éléments principaux dans l'acte de cession.

- Les éléments fournis par le bailleur social, la collectivité ou le promoteur devront donc comporter le programme de l'opération, la décomposition du prix de revient, le plan de financement détaillé et les paramètres d'exploitation de l'opération.
- Les éléments fournis par l'aménageur comprendront le programme et le bilan prévisionnels de l'opération.
- Ce dispositif ne peut être activé qu'au profit d'opérations présentant un déséquilibre économique qui aura été préalablement avéré et mesuré. Pour ce faire, différents outils de vérification sont mobilisés par l'EPF.
En particulier, le bilan économique des opérations de logements locatifs sociaux sera systématiquement éprouvé à l'aide de l'outil mis à disposition par le ministère en charge du logement.
- Enfin, le dispositif de minoration ne peut être activé qu'à la condition majeure que le bénéficiaire se soit assuré au préalable de la mobilisation de l'ensemble des financeurs et de l'optimisation de son plan de financement, et qu'il ait lui-même fait la démonstration d'un apport propre significatif.

Dans tous les cas, le montant global de la minoration ne pourra être supérieur au montant nécessaire à l'atteinte du strict équilibre économique de l'opération visée, préalablement évalué par l'établissement.



DONNONS DU SENS
À L'ACTION FONCIÈRE

www.epf-occitanie.fr

Siège de l'établissement et Direction Foncière Est

Parc Club du Millénaire, bât 19
1025, rue Henri Becquerel CS10078
34060 Montpellier cedex 2

Tél : 04 99 54 91 10 . Fax : 04 67 42 94 85

Direction Foncière Ouest

78, chemin des Sept Deniers CS32425
31085 Toulouse cedex 2

Tél : 04 34 35 29 40

DONNONS DU SENS À L'ACTION FONCIÈRE